

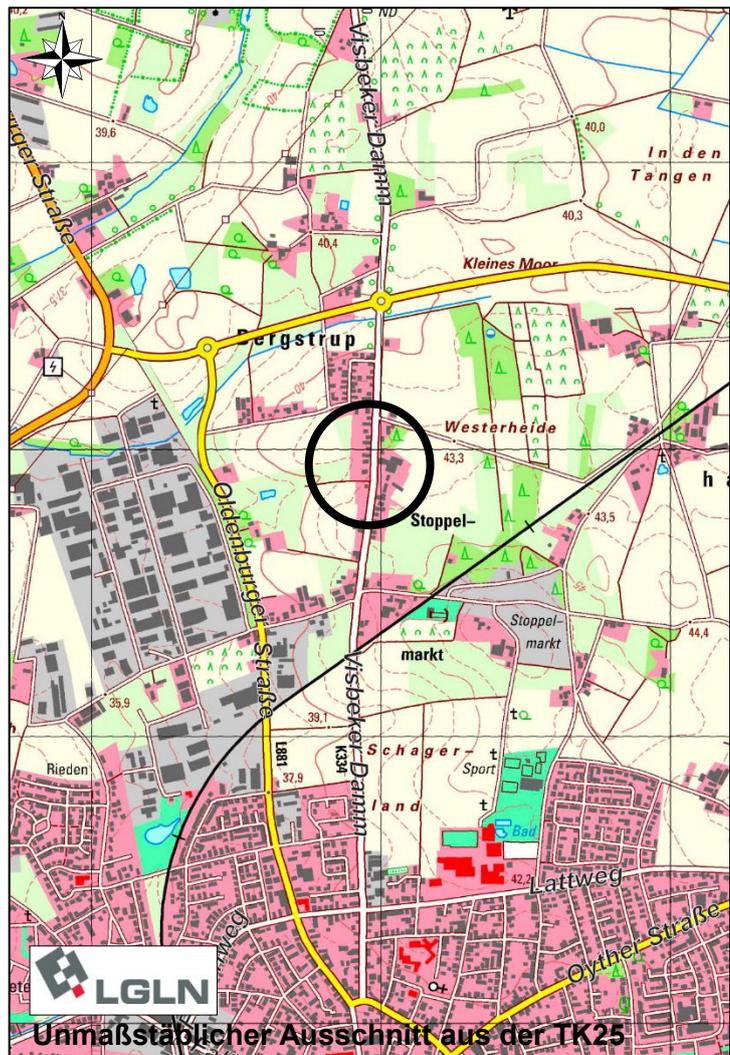
# KREISSTADT VECHTA

## BEBAUUNGSPLAN NR. 187

„WOHNGEBIET WESTLICH DES VISBEKER DAMMS“  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß §13A BAUGB  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

### BEGRÜNDUNG

Stand :  
Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 BauGB



STAND JANUAR 2022  
STADT VECHTA  
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

---

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
1 EINLEITUNG .....	4
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Geltungsbereich .....	5
1.3 Angrenzende Bebauungspläne .....	6
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	7
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	10
2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet .....	10
2.2 Städtebauliches Konzept .....	10
3 ÖFFENTLICHE BELANGE .....	12
3.1 Belange von Natur und Landschaft .....	12
3.2 Planerische Vorgaben und Hinweise .....	15
3.3 Artenschutz .....	17
3.4 Artenschutzrechtliche Belange .....	18
3.5 Schutzgut Tiere .....	19
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	21
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche .....	22
4.3 Überbaubare Flächen .....	23
4.4 Anzahl der Wohnungen .....	24
4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	25
4.6 Kompensationsmaßnahmen .....	25
4.7 Erschließung/Verkehrsflächen .....	29
4.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO .....	29
5 IMMISSIONSSCHUTZ .....	30
5.1 Lärm .....	30
5.2 Geruchsimmissionen .....	33
6 ALTLASTEN .....	33
7 BRANDSCHUTZ .....	33
8 VER- UND ENTSORGUNG .....	33
8.1 Wasserversorgung .....	33
8.2 Strom- und Gasversorgung .....	33
8.3 Abwasserbeseitigung .....	33
8.4 Müllbeseitigung .....	34
8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen .....	34
9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....	34
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE .....	35
10.1 Daten zum Verfahrensablauf .....	36
10.2 Verfahrensvermerke .....	37

Abbildungsverzeichnis.....

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 187 .....	6
Abbildung 2 Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 187 .....	38
Abbildung 3 Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig).....	7
Abbildung 4 Plangebiet mit Umgebung.....	13
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP unmaßstäbliche Darstellung .....	39
Abbildung 6 Berichtung des Flächennutzungsplanes .....	40
Abbildung 7 Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 187 .....	41

Anlagen:      Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten  
                    Anlage 2: Ergebnisbericht Fledermauserfassung 2021

Pläne:         Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 187

## 1 EINLEITUNG

---

### 1.1 Planungsanlass

Für den Raum Südoldenburg und insbesondere für die Stadt Vechta bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Zurzeit besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Nach den Zielen des Gesetzgebers soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für den Teilbereich westlich des Visbeker Damms, auf der Höhe zwischen den Straßen „An der Ohe“ und „Stoppelmarkt“ ist es bislang nicht möglich in der „zweiten Reihe“ zu bauen, obwohl ausreichend tiefe Grundstücke vorhanden sind. Diese erweiterten Baumöglichkeiten würden insbesondere bei Bauherren auf große Zustimmung treffen, die einerseits die Nähe zum Elternhaus suchen, andererseits auch eine Eigenständigkeit in Form eines freistehenden Gebäudes realisieren wollen.

Für die betreffenden Grundstücke ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll dazu dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die entsprechende Bautiefen auszuweisen. Diese sollen dazu dienen, weitere Baumöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zu schaffen und der Forderung des Gesetzgebers nach sparsamen Umgang mit Flächen nachzukommen.

### Verfahrensstand

Die Stadt Vechta stellt den Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB auf. Die Aufstellung dient der Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnbauflächen.

Die bei diesem Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur aufgestellt werden, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm (Nr.1) bzw. zwischen 20.000 qm und maximal 70.000 qm (Nr. 2) festgesetzt wird. Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist hierfür die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Die

überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 5.805 qm unter<sup>1</sup> dem gesetzlichen Schwellenwert.

- Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch vorhandene Bebauung eingefasst.
- Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Zulässigkeit von UPV-pflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) begründet.
- Es konnten auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern festgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2. Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## 1.2 Geltungsbereich

Der ca. 19.800 qm große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst private bebaute Grundstücke westlich des Visbeker Damms, in einem Teilbereich zwischen den Straßen „An der Ohe“ und „Stoppelmarkt“.

Die Begrenzung erfolgt:

- im Norden durch private Grundstücke mit Wohnbebauung entlang der Straße „An der Ohe“,
- im Osten durch die Straße Visbeker Damm, daran angrenzend Wohnbebauung und ein Gewerbebetrieb (Stahl- und Fahrzeugbau) und
- im Süden sowie im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der nachfolgenden Darstellung und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebiets in der Stadt ist aus der Abbildung 1 auf Seite 36 ersichtlich.

---

<sup>1</sup> **Allgemeines Wohngebiet** (Gesamtfläche: 19.349 qm) mit einer max. GRZ von 0,5 nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 9.675 qm

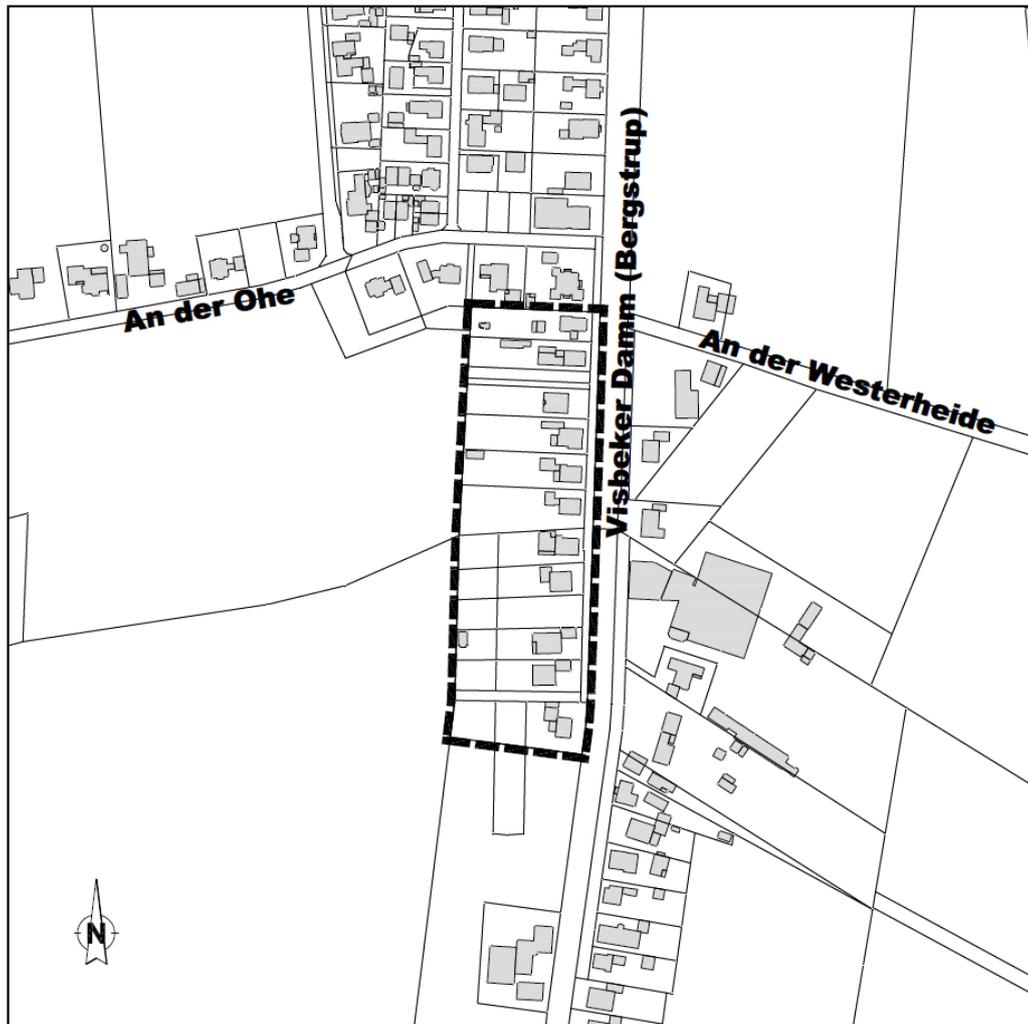


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 187, unmaßstäbliche Darstellung

### 1.3 Angrenzende Bebauungspläne

Es grenzen keine Bebauungspläne direkt an das Plangebiet an (siehe nachfolgende Darstellung).

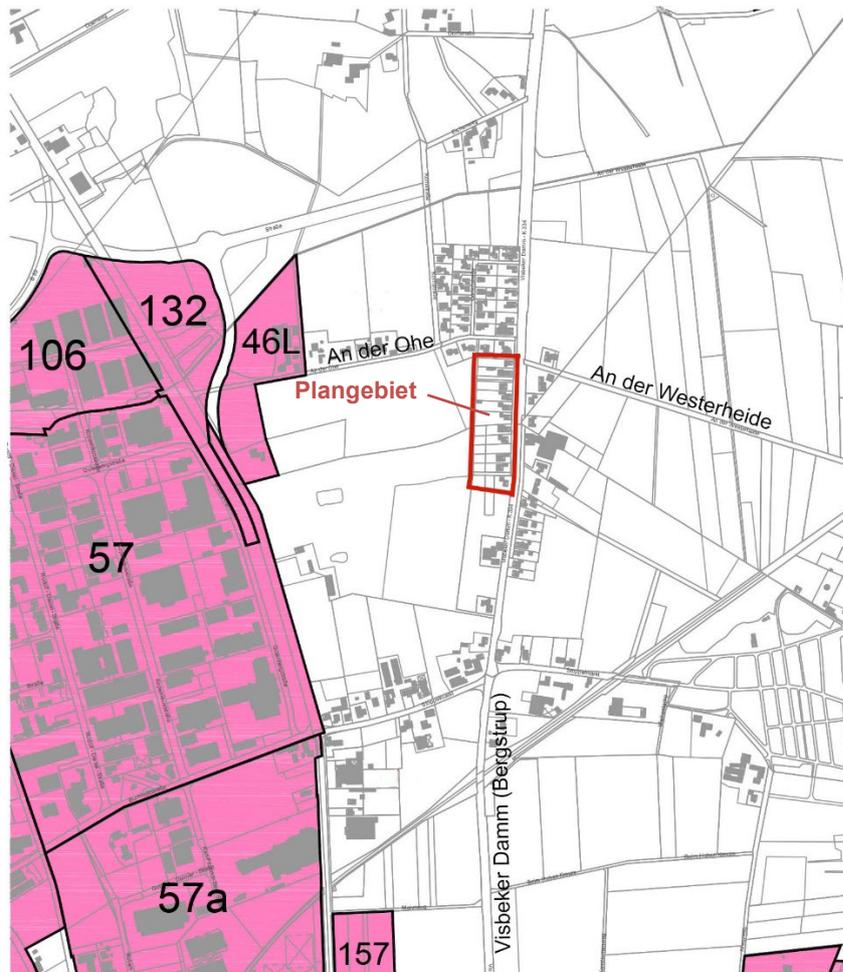


Abbildung 3 Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig), unmaßstäbliche Darstellung

#### 1.4 Planungsrahmenbedingungen

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

##### 1.4.1 *Landes- und Regionalplanung*

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP des Landkreises Vechta, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.10.1997 und in Kraft getreten am 25.10.1997) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei

der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht). Das RROP ist mittlerweile durch Zeitablauf von zehn Jahren nicht mehr gültig und wird derzeit neu erstellt.

## **Wohnbauflächenentwicklung**

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Der Stadt Vechta kommt als Mittelzentrum die Aufgabe zu, durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern (aus: RROP, Teil A; regionale Ziele der Raumordnung, Ziel 1.1/01). Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Dies geht einher mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms, wonach Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (aus: LROP 2008, Kap. 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“, hier zur Abschnitt 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 02.).

In den Erläuterungen zum LROP 2008 wird hierzu weiterhin ausgeführt, dass die Siedlungsstruktur und ihre weitere Entwicklung wesentlich die Rahmenbedingungen für die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen und für die Standortattraktivität der Siedlungen, der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen bestimmen. Gesunde Wohnbedingungen, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare Gesundheits-, Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktive Innenstädte und Dorfkerne bestimmen nicht nur die Lebensbedingungen der Bewohner und die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden, sie sind auch ausschlaggebende Faktoren für Standortentscheidungen der Wirtschaft und damit für das Arbeitsplatzangebot.

In Kapitel 2.1 Abschnitt 06 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsraumes entspricht den landesplanerischen Zielen.

Der Einbindung in das ÖPNV-Netz zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge wird in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen.

Entlang des Visbeker Damms und an der Straße „An der Ohe“ befinden sich Bushaltestellen, von denen eine Anbindung an das regionale ÖPNV-Angebot möglich ist.

Die vorliegende Planung (vgl. Kap. 2) der Stadt Vechta entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen zur Entwicklung des Landes und der Siedlungsstruktur.

### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta**

Der Planungsbereich westlich des Visbeker Damms, auf der Höhe zwischen den Straßen „An der Ohe“ und „Stoppelmarkt“ wird in der zeichnerischen Darstellung des (mittlerweile durch Zeitablauf von zehn Jahren nicht mehr gültigen) RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Östlich des Planbereiches wurde der Visbeker Damm als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt und es befindet sich das „Vorranggebiet für Wassergewinnung“.

Das RROP für den Landkreis Vechta befindet sich derzeit im Verfahren zur Neuaufstellung. Hier stellt der Planentwurf von August 2021 den Planungsbereich als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dar. Zudem liegt der Planungsbereich im „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 soll eine bauleitplanerische Grundlage für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Siedlungsbereiches geschaffen werden. Die vorliegende Planung folgt somit der zugrundeliegenden grundsätzlichen Planungskonzeption des Regionalen Raumordnungsprogrammes in diesem Bereich und der Forderung des Gesetzgebers nach sparsamen Umgang mit Flächen.

Weitere Festlegungen zur Eignung bzw. besonderen Bedeutung der im Plangebiet gelegenen Flächen werden nicht getroffen.

#### ***1.4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan***

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist das Plangebiet größtenteils als Dorfgebiet dargestellt. Ein kleiner südwestlicher Streifen des Plangebiets hat keine Darstellung erhalten, gilt daher als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung. Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes siehe Abbildung 5.

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Demnach ist gem. § 13a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB die Umweltprüfung gem. § 2 (4) und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB

nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst, so dass ein Änderungsverfahren nicht erforderlich ist – vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (siehe Abbildung 6).

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

### 2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet

Für den Raum Südoldenburg und insbesondere für die Stadt Vechta bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Die Prognosen des Bevölkerungswachstums sowie der angespannte Wohnungsmarkt stellen die Stadt Vechta weiterhin vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum. Zurzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau.

Ziel der Planung ist eine verträgliche Nachverdichtung der Bebauung für den Teilbereich westlich des Visbeker Damms, auf der Höhe zwischen den Straßen „An der Ohe“ und „Stoppelmarkt“. Die Grundstücke sind in diesem Bereich relativ tief mit großem rückwärtigem Garten. Für den Bereich ist es bislang nicht möglich in der „zweiten Reihe“ zu bauen, obwohl ausreichend tiefe Grundstücke vorhanden sind. Diese erweiterten Baumöglichkeiten würden insbesondere bei Bauherren auf große Zustimmung treffen, die einerseits die Nähe zum Elternhaus suchen, andererseits auch eine Eigenständigkeit in Form eines freistehenden Gebäudes realisieren wollen.

Für die betreffenden Grundstücke ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll dazu dienen, die entsprechenden Baufelder auszuweisen, um die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und weitere Baumöglichkeiten auf den privaten rückwärtigen Grundstücken zu schaffen. Dies deckt sich mit der Zielsetzung der Stadt Vechta, eine verträgliche Nachverdichtung im Stadtgebiet zu fördern sowie der Forderung des Gesetzgebers nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB nachzukommen.

Die äußere Erschließung des Wohngebiets soll von Osten über den Visbeker Damm erfolgen. Die Erschließung der rückwärtigen privaten Flächen soll über die jeweiligen Grundstücke erfolgen.

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um private, bereits bebaute Grundstücke. Die vorhandenen Gebäude werden zum Wohnen genutzt. In der „ersten Reihe“ sind nur noch in geringem Umfang Freiflächen für eine Nachverdichtung bzw. Umnutzung für Wohnzwecke vorhanden. Bei den vorhandenen Freiflächen

handelt es sich vor allem um größere Gartenflächen in den hinteren Grundstücksbereichen bestehender Wohngrundstücke. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend straßenseitig in offener Bauweise angeordnet und weisen eine intakte und geordnete Bebauungsstruktur auf.

Grundlegende Überlegung bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption ist es, das Plangebiet in den bestehenden Naturraum einzubinden und einen Anschluss an die bestehende Bebauung vorzunehmen.

In diesem Kontext soll u.a. eine ökologisch orientierte Gebietsentwicklung verfolgt werden, die insbesondere folgende Planungsfaktoren berücksichtigt:

- die im Plangebiet sowie im näheren Umfeld vorhandene Vegetation und Landschaftsbestandteile,
- die Immissionssituation (hier insbesondere Verkehrs- und Gewerbelärm)
- die Wiederverwendung örtlich vorhandener Rohstoffe - hier des anfallenden Bodenaushubes.

Im Plangebiet anfallendes Aushubmaterial soll nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben, z. B. indem es für die Freiflächengestaltung und -modellierung eingesetzt wird.

Spezifische Regelungen zur Ausführung einzelner Gebäude wie z.B. zum Wärmeschutz, zur Solarenergienutzung, zur individuellen Grundrissgestaltung, zur Energieversorgung/-konzeption (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung, Klimatisierung und Beleuchtung), oder zur Materialwahl können im Bebauungsplan nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Das städtebauliche Konzept ist aus der Abbildung 7 ersichtlich.

### *2.2.1 Geplante Bebauung – Zielsetzung*

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 ist die verträgliche Nachverdichtung und Sicherung städtebaulicher Strukturen. Dies soll durch die planungsrechtliche Festlegung einer angemessenen Maßstäblichkeit der Bebauung erfolgen, die folgende Grundzüge berücksichtigen soll:

- angemessene Verdichtung durch Schaffung von Baumöglichkeiten in den hinteren Grundstücksbereichen sowie Begrenzung der Anzahl der Wohnungen,
- Sicherung und Berücksichtigung der vorhandenen Höhenentwicklung durch Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen,
- Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur und Freiflächen durch Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplan soll die bestehende Art der baulichen Nutzung gesichert und weiterentwickelt werden, daher werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 2), sollen hier Einzel- und Doppelhäuser abgesichert werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauungsstruktur orientieren sollen. Der Grad der Versiegelung soll auf das erforderliche Maß beschränkt werden.

### 2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Visbeker Damm. Die Erschließung der rückwärtigen privaten Flächen soll über die jeweiligen Grundstücke erfolgen. Der Visbeker Damm ist dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Über den Visbeker Damm wird in südlicher Richtung die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen der Stadt Vechta sichergestellt. Weiterhin ist über den Visbeker Damm eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bergstruper Straße/ Oldenburger Straße (B69)) gegeben.

## 3 ÖFFENTLICHE BELANGE

---

### 3.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

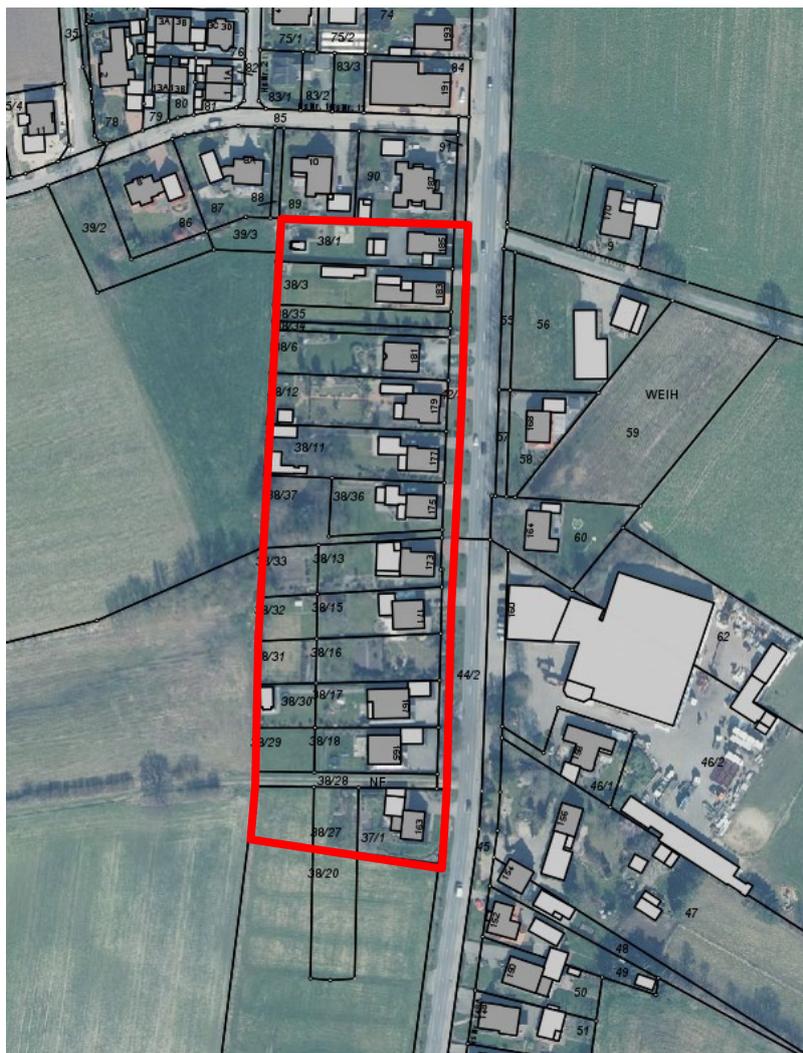


Abbildung 4 Plangebiet im Umgebungsbereich (Luftbild LGNL Stand 2017)

Die Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes westlich des Visbeker Damms. Das Plangebiet wird durch folgende Nutzungen geprägt:

- ca. 8.900 m<sup>2</sup> lockere Einzelhausbebauung
- ca. 10.900 m<sup>2</sup> Hausgärten mit vereinzelt Neben Gebäuden

Die Hausgärten stellen sich in ihrem Gestaltungszustand als sehr heterogen dar. Zum Teil sind Hausgärten mit stark ökologischer Ausprägung zu finden, zum anderen sind aber auch Hausgärten in einem sehr gepflegten, naturfernen Zustand anzutreffen. Im Westen grenzen Ackerflächen, Grünlandflächen und Feldgehölze unmittelbar an die Hausgärten an. Im Osten grenzt die Straße Visbeker Damm an das Plangebiet an. In Richtung Norden erweitert sich der Siedlungskörper.

Im Rahmen der Planung werden insbesondere die Schutzgüter Flora, Fauna, Grundwasser und Boden durch Versiegelungen berührt. Die Realisierung der Planung führt demnach zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die prägenden Bestandsnutzungen Hausgärten und Wohnbebauung, sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, tragen dazu bei, dass die geplanten Eingriffe als minimal zu bezeichnen sind.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist städtebaulich nicht sinnvoll, denn die geplante Nachverdichtung ist aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zu bestehenden Wohnhäusern ohne gleichwertige Alternative.

Mit dem **Neubau von Wohngebäuden** und der **Neuanlage von Gärten** sind folgende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Dies gilt auch beim Abriss von Bestandsgebäuden und dem anschließenden Neubau von Gebäuden.

- Zwischen 50 % und 70 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,3 mit Überschreitung) wird als Hausgarten genutzt
- Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden (K 1).
- Auf jedem Baugrundstück sind verpflichtend je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstgehölz zu pflanzen (K 2).
- Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind lebende Hecken anzulegen (K 3).
- Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre (K 4)
- Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden (K 5).
- Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig (K 6)

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

### 3.2 Planerische Vorgaben und Hinweise

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 1.4 Planungsrahmenbedingungen der Begründung des Bebauungsplans Nr. 187 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/ Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

#### Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auwälder, Erlenbruchwälder und Bäche; als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind in diesem Raum Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker. Eine Berücksichtigung von schutz- und entwicklungsbedürftigen Biotoptypen auf Grundlage des Niedersächsischen Landschaftsprogramms ist nach derzeitigem Planstand nicht erforderlich.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta in der Fassung von 2005 trifft folgende Aussagen zum Untersuchungsgebiet:

Das gesamte Plangebiet gehört zum besiedelten Bereich (Karte 1 - Biotopkomplexe und Biotoptypen).

In der Karte 1a „Biotoptypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche“ des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005) wird der Geltungsbereich als Bereich mit „Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im Plangebiet kommen Böden aus Mittlerem Pseudogley-Podsol vor, die aus Geschiebedecksanden bestehen.

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen hinsichtlich der Faktoren Standort, Naturnähe, Seltenheit, Ertragsfähigkeit, Nutzung und kulturhistorische Besonderheiten weist im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung auf (Karte 3a – Boden – Bewertung und wichtige Bereiche). Gemäß Karte 4.2 beträgt die Grundwasserneubildungsrate > 100 – 200 mm/a (mittel), wobei die Gefährdung für den Eintrag von

Schadstoffen im Plangebiet im geringen Bereich liegt (Karte 4.2 – Grundwasser). Es gehört gemäß Karte 5 – Klima/Luft – zu einem Gebiet im klimatischen und luft-hygienischen Belastungsbereich (=Siedlungsklima kleinerer Ortslagen und offene Bebauung).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Mindestanforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege gestellt werden. Zu erhaltende und zu entwickelnde Biotopkomplexe bzw. Ökosystemtypen stellen Agrargebiete mit gewässer- und bodenschonender ackerbaulicher Nutzung dar (Karte 6 – Zielkonzept).

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Vechta (Stand 2005) trifft zum Untersuchungsgebiet folgende Aussagen:

Im Biotoptypen- und Nutzungsplan wird das Plangebiet als besiedelter/bebauter Bereich beschrieben. Im Ziel-Plan wird das Plangebiet weiterhin als besiedelter Bereich geführt und erhält Ziele wie z. B. dass auf eine Eingrünung des Plangebietes geachtet wird.

### Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich existieren keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/ internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 betrifft vor allem Hausgärten. Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die örtliche Randlage und die aktuelle Nutzung.

### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.

### Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste 2 vor.

Über das Planungsbüro regionalplan & uvp wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Vechta die Erfassung von Fledermäusen veranlasst. Im Rahmen dieser Erfassungen wurden insgesamt 4 Fledermausarten festgestellt. Davon sind drei Arten in der Rote Liste Niedersachsen als stark gefährdet aufgelistet. Der Ergebnisbericht<sup>2</sup> ist als Anlage beigefügt.

---

<sup>2</sup> Stadt Vechta Bebauungsplan Nr. 187 Ergebnisbericht Fledermauskartierung 2021 – regionalplan & uvp

Weitere Angaben zu Rote Liste Arten liegen nicht vor, im Rahmen von ergänzenden Ortsbegehungen im Frühsommer 2021 ergaben sich keine Zufallsfunde von gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten.

### 3.3 Artenschutz

Es gibt keine Hinweise darauf (Landschaftsplan), dass das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Zur Absicherung dieses Hinweises ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 2) erstellt worden.

Die weiteren vorliegenden Kenntnisse weisen für das Gebiet und die nähere Umgebung eine Ausstattung an Biotopstrukturen durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit auf. Gleichwohl ist es möglich, dass einzelne, besonders bzw. streng geschützte Tierarten, insbesondere Vögel, im Gebiet vorkommen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht festgestellt worden.

Vor allem als Nahrungshabitat für geschützte Tierarten kann das Gebiet von Funktion sein, im Einzelfall könnten auch punktuell Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorkommen.

Soweit solche Funktionen tatsächlich durch die Planung betroffen werden, bieten die bestehenden und neu entstehenden Hausgärten ausreichend Ersatzlebensraum an. Die ökologische Funktion der Hausgärten wird durch folgende im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Maßnahmen gestärkt.

Mit dem **Neubau von Wohngebäuden** und der **Neuanlage von Gärten** sind folgende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Dies gilt auch beim Abriss von Bestandsgebäuden und dem anschließenden Neubau von Gebäuden.

- Auf jedem Baugrundstück sind verpflichtend je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstgehölz zu pflanzen (K 2).
- Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind lebende Hecken anzulegen (K 3).
- Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre (K 4)
- Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden (K 5).
- Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig (K 6).

Über die getroffenen ökologischen Festsetzungen wird vermieden, dass potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten in solchem Maße beschädigt oder zerstört werden.

Durch geeignete Vorkehrungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann zudem dafür Sorge getragen werden, dass möglicherweise punktuell vorkommende, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt oder getötet werden, und dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so stark gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen verschlechtert.

Geeignete Vorkehrungen können vor allem die Terminierung von Bau- und Landschaftspflegemaßnahmen in Rücksichtnahme auf Brut-, Aufzucht- und Ruhephasen möglicher Tiervorkommen sein, darüber hinaus sind im Einzelfall Umsetzungsmaßnahmen denkbar. Solche Maßnahmen sind vor allem mit Blick auf Vogelarten im Zusammenhang mit Eingriffen in die ökologisch bedeutsameren Biotoptypen wie Baumbestand und Gebüsch zweckmäßig. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten
- während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und
- Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- Und wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zwar ist die planende Stadt/ Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden im anliegenden faunistischen Fachbeitrag berücksichtigt.

### 3.5 Schutzgut Tiere

Da durch das Planvorhaben für Tiere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein können, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Bestandsaufnahme für Fledermäuse gefordert.

Der Ergebnisbericht der Fledermauserfassung ist als Anlage beigefügt.

#### **Fledermäuse**

Im Rahmen der Fledermauserfassungen 2021 wurden insgesamt 4 Fledermausarten durch die Detektorbegehungen und Horchboxaufnahmen eindeutig nachgewiesen.

- Breitflügelfledermaus
- Großer Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus

Alle vier festgestellten Fledermausarten sind auf der Roten Liste Niedersachsens (Heckenroth 1993) als gefährdet (3) bzw. stark gefährdet (2) geführt, deutschlandweit (Meinig et al. 2008) ist eine Art auf der Vorwarnliste (V). Alle vier nachgewiesenen Arten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) als streng zu schützende Arten gelistet.

Während mit der Zwergfledermaus eine gebäudebewohnende Fledermaus nachgewiesen werden konnte und mit dem Große Abendsegler eine Art, welche Baumquartiere bewohnt, können Quartiere der Raufhautfledermaus sowohl in Gebäude wie auch in Bäumhöhlen vorkommen (NLWKN 2010a/b/c; Krapp 2011; Dietz et al. 2007).

Die festgestellten Fledermausarten lassen sich anhand ihres Jagdverhaltens in zwei ökologische Gruppen einteilen. Mit dem Großen Abendsegler ist eine Art vertreten, die im weiten freien Luftraum und an Einzelgehölzen nach Beute jagen, während die Zwergfledermaus und die Raufhautfledermaus eher strukturgebunden an Hecken, in Gehölzschneisen, aber auch kleinräumig an Laternen jagen (Dietz et al. 2007).

## **Fledermäuse**

Für die Bewertung von Fledermauslebensräume gibt es bisher keine allgemeingültigen vorgegebenen Verfahren. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung des UG als Fledermauslebensraum verbalargumentativ.

Bei den Fledermauserfassungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 der Stadt Vechta klären sollten, ob eine durch diesen ermöglichte rückwärtige Bebauung der Grundstücke westlich des Visbeker Damms Auswirkungen auf die heimische Fledermausfauna haben könnte, wurden in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets intensive Jagdaktivitäten zweier Fledermausarten festgestellt. Hier muss eindeutig von einem Jagdrevier von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ausgegangen werden. Für die Zwergfledermaus wurde auch mindestens ein Sommerquartier in den Häusern der vorhandenen Bebauung festgestellt. Weitere Quartiere oder Quartierpotenzial konnten im Untersuchungsgebiet nicht erfasst werden. Eine wichtige Funktion im Zusammenhang mit dem erfassten Jagdrevier ist der westlichen Gehölzgruppe, außerhalb des Plangebietes, mit heranzuführender Heckenstruktur zuzuschreiben.

Eine Bebauung der Grundstücke, wie es der B-Plan 187 ermöglichen soll, würde keine für Fledermäuse immanent wichtige Strukturen überplanen oder zerstören. Das erfasste Jagdgebiet liegt hier im Randbereich der Flächen, könnte jedoch in seiner Funktion gestört werden. Bei einer Bebauung sollte entsprechend darauf geachtet werden, diese Funktion aufrecht zu erhalten. Hierfür eignen sich meist schon einfache Maßnahmen wie zum Beispiel das Belassen von vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen im angesprochenen Randbereich (u.a. die bereits angesprochene Gehölzgruppe) oder auch ein möglichst defensiver Einsatz von Beleuchtungsmitteln an den Neubauten, um die meist lichtempfindlichen Tiere einer möglichst geringen Störung auszusetzen. Die westliche Gehölzgruppe liegt außerhalb des Plangebietes und kann somit nicht über den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Störung dieser Gehölzgruppe durch Bautätigkeiten ist somit

ebenfalls nicht zu erwarten. Im unmittelbar angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes stehen einige heimische Laubbäume (Eiche, Birke) sowie zahlreiche kleinere Obstgehölze. Die heimischen Laubbäume in diesem Bereich werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

## **Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 187**

### Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

Die Stadt Vechta zieht die Nachverdichtung eines Siedlungskörpers am Visbeker Damm in Betracht. Der Untersuchungsraum besteht aus Hausgärten und Wohnbauflächen.

Vor einem Eingriff in die Landschaft sind potentiell auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Für insgesamt vier Fledermausarten sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen, die durch die folgend zusammengefassten Ausgleichsmaßnahmen und Bauzeitenbeschränkungen und weiteren allgemeinen Einschränkungen der Planung ausgeräumt werden können.

### Fledermäuse

- Ausbringen von künstlichen Ersatzquartieren (Sommer- bzw. Ganzjahresquartiere) für gebäudebewohnende Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im direkten Umfeld.
- Biologische Baubegleitung der Abrissarbeiten nach vorheriger in Augenscheinnahme der betroffenen Gebäude.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Entsprechend den in Kap. 2 definierten städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß BauGB und BauNVO getroffen:

### **Bauflächen – Gebäude – Nutzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 187 soll auf den privaten Grundstücken die bestehende Bebauung und erweiterte Baumöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung werden daher die überbaubaren Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der definierten städtebaulichen Entwicklungsziele wird einschränkend festgesetzt, dass zwar die für die Quartiersentwicklung (neben dem Wohnen)

bedeutsamen Nutzungen (Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 4 (2) BauNVO zulässig sein sollen, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO<sup>3</sup> i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO (Ausschluss von vorgesehenen Ausnahmen im Baugebiet) aber nicht zulässig sind.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept (vgl. Abbildung 7).

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie den Siedlungscharakter mit einer lockeren und kleinteiligen Bebauungsstruktur zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0.3 und die Geschossflächenzahl mit 0.4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine verträgliche Grundstücksausnutzung und verhindert eine zu starke Verdichtung.

##### *Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)*

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Größe von maximal 0,5 überschritten werden. Diese Festsetzung wird zusätzlich aufgenommen, da durch eine Bebauung in der „zweiten Reihe“ längere Zufahrten auf den Grundstücken notwendig werden. Trotzdem soll mit der Festsetzung einer maximalen zulässigen Überschreitung sichergestellt werden, dass die Versiegelung der privaten Grundstücke auf ein Minimum reduziert wird.

Entsprechend der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung in der „zweiten Reihe“ der privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 187 zu schaffen, sollen hier Gebäude entstehen, die auch zweigeschossig sein können, jedoch wird auf eine zwingende zweigeschossige Bebauung verzichtet. In Anlehnung an die vorherrschende Bebauung im Plangebiet, wird im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 eine maximale Ge-

---

<sup>3</sup> Ausnahmen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe sowie
5. Tankstellen.

bäudehöhe von 10,50 m im Bebauungsplan aufgenommen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Traufhöhe von max. 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Um einen Ausbau des Obergeschosses zu ermöglichen, gilt die festgesetzte Traufhöhe nicht für untergeordnete Nebengiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

Dieser Gebäudetyp entspricht der vorherrschenden Bebauungsstruktur im Gebiet.

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) in den Allgemeinen Wohngebieten darf nicht höher als 50 cm über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Straße „Visbeker Damm“ liegen. Über diese Regelung sollen überhöhte Sockelgeschosse vermieden werden, die in der Umgebung unüblich sind und zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen können.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Die Traufhöhe gilt als Maß zwischen der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand. Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

Für die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

#### 4.3 Überbaubare Flächen

Über die festgesetzten überbaubaren Flächen wird eine Bebauung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption ermöglicht.

Im gesamten Plangebiet wird für die überbaubaren Flächen eine offene Bauweise festgesetzt.

Da die einzelnen Grundstücke eine gewisse Tiefe aufweisen, werden zwei einzelne Bauteppiche anstatt ein großer Bauteppich ausgewiesen. Folglich bleibt zwischen

den Bestandsgebäuden in der „ersten Reihe“ und der Nachverdichtung in der „zweiten Reihe“ ein Freiraum erhalten. Damit wird im Sinne des Nachbarschutzes eine verträgliche Nachverdichtung gesichert. Zudem orientieren sich die überbaubaren Flächen an der bestehenden Bebauung und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Baugrenzen sind dennoch so gewählt, dass dem Grundstückseigentümer ein gewisser Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten bleibt.

#### 4.4 Anzahl der Wohnungen

Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 ein Verdichtungskonzept beschlossen, dass eine verträgliche Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten Vechtas sicherstellen soll. Neue Bauvorhaben sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen und Nachbarschaftskonflikte sowie Änderungen im Charakter verschiedener Gebiete soll vorgebeugt werden. Das Verdichtungskonzept gibt Bauherren klare Vorgaben, wie viele Wohnungen sie auf einem Grundstück in einem bestimmten Gebiet bauen dürfen.

Das Plangebiet wird in diesem Konzept im östlichen Bereich (Allgemeines Wohngebiet WA 1) der Verdichtungszone 2 und im westlichen Bereich der Zone 1 (Allgemeines Wohngebiet WA 2) zugeordnet, wobei die Festsetzungen etwas von den Vorgaben des Konzeptes abweichen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist pro 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Das bedeutet, dass maximal eine Wohnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus zulässig ist.

Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Damit wird eine erwünschte städtebauliche Mischung der Bebauung zulässig und bietet verschiedene Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke. Um jedoch einer übermäßigen Verdichtung, beispielsweise in Form von Mehrfamilienhäusern, die hier städtebaulich aufgrund der Siedlungsstruktur und der entstehenden PKW-Verkehre nicht erwünscht sind, vorzubeugen, wird die Anzahl pro Gebäude begrenzt.

#### 4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die die bereits bestehenden Baufluchten zu erhalten, ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedung und Kinderspielflächen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4.6 Kompensationsmaßnahmen

Mit dem Neubau von Wohngebäuden und der Neuanlage von Gärten sind folgende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Dies gilt auch beim Abriss von Bestandsgebäuden und dem anschließenden Neubau von Gebäuden.

##### **K 1 Behandlung des Oberbodens**

Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend abzuschleppen. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens ein Drittel innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Weiter sind folgende DIN-Normen anzuwenden:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial

##### **K 2 Anlage von Obstgehölzen auf den Baugrundstücken**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

###### Durchführung:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von 5-10-jährigen Halbstämmen
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
- Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Obstgehölze zu entnehmen

##### **K 3 Einfriedung**

Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen – die zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedungen zu entnehmen .

**K 4 Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre**

An den Neubauten wird jeweils ein künstliches Fledermausquartier, insbesondere für gebäudebewohnende Fledermausarten, angebracht.

Durchführung:

- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier), z.B. der Schwegler oder ähnlich

**K 5 - Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen**

Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Die für Einzelbaum - und Gehölzanpflanzungen zu verwendenden Arten sind der Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen zu entnehmen.

**K 6 Ausschluss von Kies- und Steinbeeten**

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Außenanlagen mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

**Kernartenlisten**Kernartenliste Einfriedung

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn	Prunus spinosa

Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Artengr. Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg (oxyac.)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea (sessilifl.)
Stiel-Eiche	Quercus robur
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Kernartenliste Obstgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
<u>Walnuss</u>	Juglans regia	3 xv., D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Apfel</u> „Schöner aus Lutten“ „Ostfriesischer Striebling“ „Pannemanns Tafelapfel“ „Groninger“	Malus sylvestris	3 xv., D.B. 150 - 200 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Kirsche</u> „Oktavia“ „Regina“ „Valeska“	Prunus avium L.	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Zwetsche</u> Borsumer „Zwetsche“	Prunus domestica	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Birne</u> „Neue Poiteau“ „Gellerts Butterbirne“ „Conference“	Pyrus communis	3 xv., D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig

**Alle im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Grundstücken zugeordnet.**

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB vom 27.9.2004.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- **Baufeldräumung:** „Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. durchzuführen.“

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

- Abbruch und Umbau: Der Abbruch oder die Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubezeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 4.7 Erschließung/ Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Visbeker Damm“. Die Erschließung der rückwärtigen privaten Flächen soll über die jeweiligen Grundstücke erfolgen. Der Visbeker Damm ist dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

##### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Zur Erschließung der Grundstücke ist pro Wohnbaugrundstück eine Grundstückszufahrt von max. 4,0 m Breite von den Erschließungsstraßen zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 – 2,0 m zulässig. Somit ist eine sparsame Erschließung gewährleistet, die zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beiträgt. Des Weiteren wird der Verlust von Straßenbegleitgrün und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum möglichst geringgehalten.

#### 4.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

##### **Grundstückseinfriedung**

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang des Visbeker Damms bis maximal 1,00 m zulässig sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird.

Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen (siehe Seite 26).

##### **Vorgärten**

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

## Dachformen

Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung wird dabei zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt. Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.

## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 5.1 Lärm

Innerhalb des Plangebiets sind Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Straße Visbeker Damm sowie gewerbliche Geräuschimmissionen durch den östlich des Plangebiets befindlichen Stahl- und Fahrzeugbau-Betrieb der Firma Gellhaus zu erwarten. Aus diesem Grund wurde von einem Fachbüro ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). Es war zu prüfen, ob die geltenden Orientierungswerte auf der Grundlage von Richtlinien, Normen und Studien innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

#### Verkehrslärmsituation

Für die Beurteilung des Verkehrslärms wurden Immissionsraster für den Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der möglichen Geschosshöhen berechnet.

Die Prognose für die Verkehrsgeräuschbelastung hat ergeben, dass an den am stärksten belasteten Baugrenzen innerhalb des Tag- und Nachtzeitraums die geltenden Orientierungswerte für den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes überschritten werden.

Aus diesem Grund sind passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Gebäuden erforderlich und Auflagen bzgl. zukünftiger Außenwohnbereiche und Schlafräume zu beachten.

Es werden folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Bebauungsplan, textliche Festsetzungen Nr. 7):

#### Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen werden Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A) auf Höhe des am stärksten belasteten 3. Obergeschosses erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die genannten Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
bis 60	30	30
bis 65	35	30
bis 70	40	35
bis 75	45	40

Zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämm-Maße durch die Betrachtung der Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen für das am stärksten belastete 3. Obergeschoss kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß DIN 4109 (Stand 2018) zulässige dezibelgenaue Berechnung der Außenlärmpegel bei der Bestimmung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde gelegt werden.

Die oben in der Tabelle aufgeführten oder alternativ dezibelgenau berechneten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.

#### Schutz der Außenwohnbereiche:

In Bereichen innerhalb der überbaubaren Flächen, für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von > 65 dB(A) prognostiziert wurde, müssen Außenwohnbereiche vermieden werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der überbaubaren Fläche sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sowie nach Erfordernis durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des Orientierungswertes von > 60 und < 65 dB(A) im Tagzeitraum nach DIN18005 gewährleisten zu können. Durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB verminderter Beurteilungspegel angesetzt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der überbaubaren Fläche sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sowie nach Erfordernis durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des Orientierungswertes von > 55 und < 60 dB(A) im Tagzeitraum nach DIN18005 gewährleisten zu können.

#### Schutz der Schlafräume:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06:00 Uhr

ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung (z. B. Lüftungsanlage) zu gewährleisten. Dies ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 4109.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche, in denen ein verkehrsbedingter Beurteilungspegel von  $> 45$  und  $< 50$  dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche, in denen ein verkehrsbedingter Beurteilungspegel von  $\geq 50$  dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind vornehmlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

#### Gewerbelärm

Die Firma Gellhaus befindet sich östlich des Plangebietes an der Visbeker Straße und ist im Bereich Stahl- und Fahrzeugbau tätig. Die Geräuschquellen PKW- und LKW-Verkehre, Staplerverkehre sowie Abluftanlage der Lackiererei wurden bei der Untersuchung berücksichtigt. Zudem wurden die Schallabstrahlenden Gebäudeflächen und –öffnungen untersucht, d.h. die Geräusche, die durch die verschiedenen Arbeiten im Inneren der Produktionshallen sowie der Werkstatthalle entstehen und über die Gebäudefassaden bzw. –öffnungen nach Außen gelangen.

Das Ergebnis ist, dass an den am stärksten belasteten Baugrenzen für den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes die geltenden Immissionsrichtwerte auf allen Geschossen innerhalb des Tag- und Nachtzeitraums eingehalten werden.

Neben den zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den bestehenden Betrieb, wurde auch die Möglichkeit einer betrieblichen Erweiterung in Richtung Osten in Zusammenhang mit dem Plangebiet geprüft. Auch hier kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden.

#### Freizeitlärm

Da sich keine Sportanlagen in der Nähe befinden, ist hier mit keiner unzulässigen Immission zu rechnen.

## 5.2 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsanlagen oder sonstige geruchemittierende Betriebe.

Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner kann ausgeschlossen werden. Nutzungsbeschränkende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

## 6 ALTLASTEN

---

Eine Aussage über das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen (im Plangebiet) kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden – Hinweise darauf liegen der Stadt Vechta nicht vor.

## 7 BRANDSCHUTZ

---

Gemäß § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten des Wasserwerkes Vechta sichergestellt. Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge bzw. Löschwasserversorgung wird gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berechnet.

Die Anzahl und Lage dieser Hydranten werden mit der Feuerwehr Langförden, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem Wasserwerk Vechta abgestimmt.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 8.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch das Wasserwerk Vechta sichergestellt.

### 8.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) sichergestellt werden. Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beteiligt.

### 8.3 Abwasserbeseitigung

#### 8.3.1 *Schmutzwasserbeseitigung*

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Vechta angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über Leitungen in die vorhandene

Kanalisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt. Ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal DN 200 ist vorhanden.

### 8.3.2 Oberflächenentwässerung

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dach-, Stell- und Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist über Mulden aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden mit dem Wasser- und Bodenverband (Hase – Wasseracht, Cloppenburg) und dem Landkreis Vechta als Unterer Wasserbehörde abgestimmt.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt.

### 8.4 Abfallbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung des Landkreises Vechta vom 01.01.1993.

### 8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter. Die Unternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

## 9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

---

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche/qm</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2))	19.349
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg	465
<b>Gesamtfläche</b>	<b>19.814</b>

## 10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

---

### **Bodenfunde**

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Hamel-Hannover zu benachrichtigen.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

### **Freihaltung der Sichtdreiecke**

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

## 10.1 Daten zum Verfahrensablauf

### **Aufstellungsbeschluss/ Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 08.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 08.12.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung für die Dauer eines Monats beschlossen.

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung**

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 26.11.2021 bis einschließlich 14.01.2022 öffentlich zu Jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, hat in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich ausgelegen. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

## 10.2 Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta ausgearbeitet.

Stadt Vechta, Januar 2022  
Der Bürgermeister

i.A.  
Humpsch

---

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Vechta vom 28.02.2022.

Vechta, den 01.03.2022

---

Der Bürgermeister

Kristian Kater



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019



Abbildung 2 Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 187 (unmaßstäbliche Darstellung)

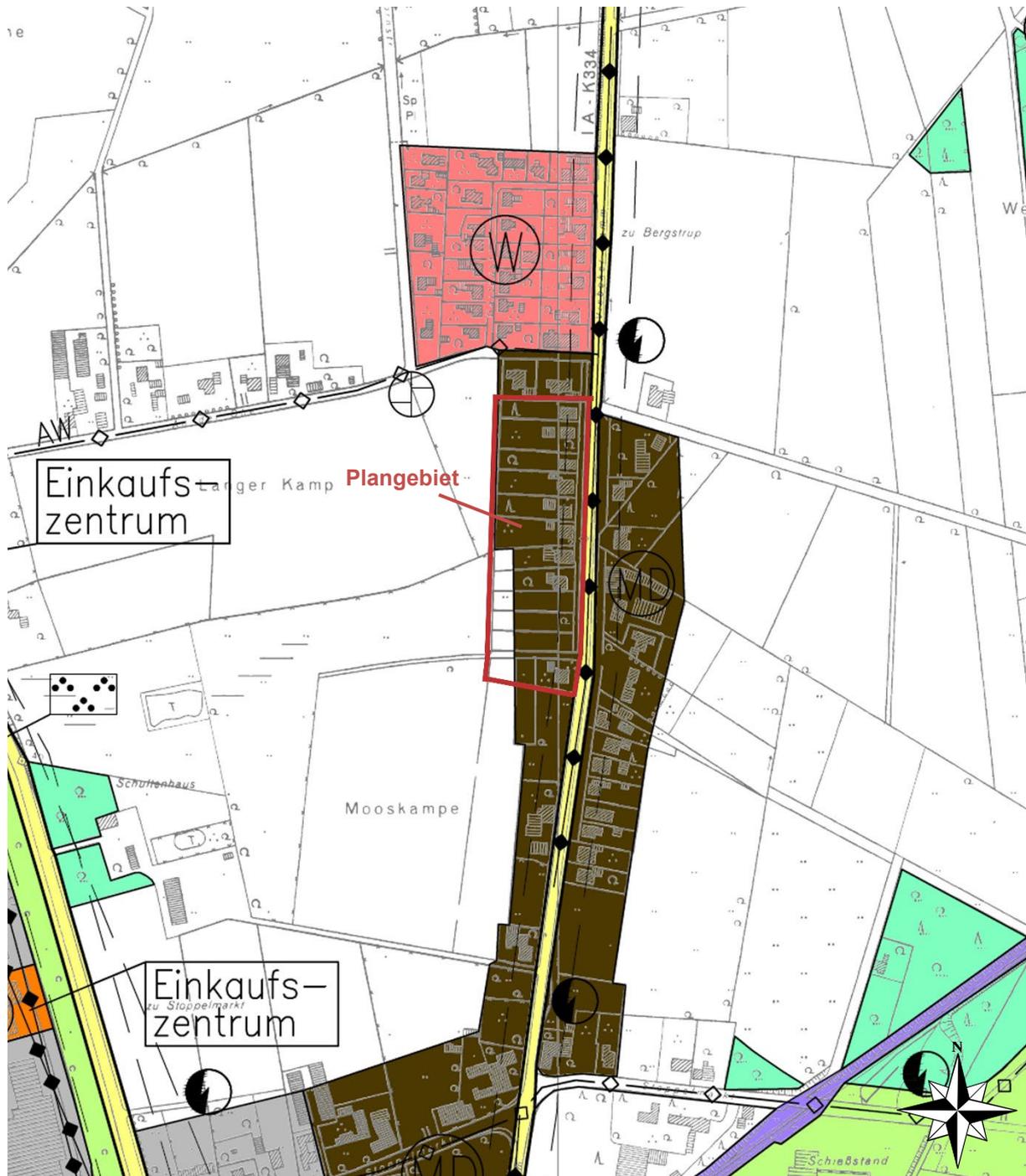


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (unmaßstäbliche Darstellung)

# Berichtigung des Flächennutzungsplanes



anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187  
 "Wohngebiet westlich des Visbeker Damms"  
 im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB  
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



## Planzeichenerklärung

-  Geltungsbereich
-  Wohnbaufläche

## Übersichtsplan

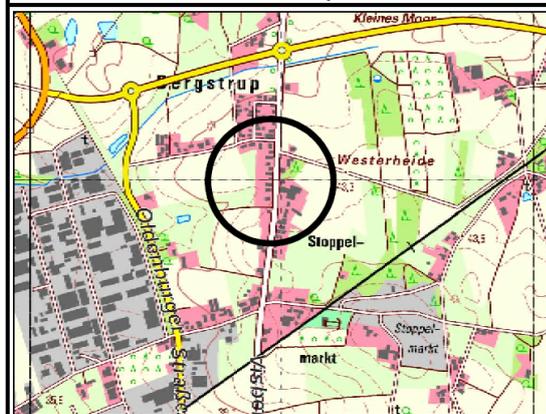


Abbildung 6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Darstellung)



Abbildung 7 Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 187 (unmaßstäbliche Darstellung)